

# Exposé

## Einfamilienhaus in Garz auf Rügen

### großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung am Kniepower See - provisionsfrei auf Rügen



Objekt-Nr. OM-350167

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **629.000 €**

Ansprechpartner:  
Kerstin Illhardt  
Mobil: 0171 5365738

18574 Garz auf Rügen  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	2.235,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	215,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmant und gepflegt liegt dieses großzügige Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung, Doppelgarage, Vollunterkellerung, Sauna und einem großen Garten in ruhiger Nachbarschaft und bietet viel Platz für Wohnen Arbeiten und Gäste.

Auf insgesamt 220qm Wohnfläche und einem 2235 qm großen Grundstück genießen Sie Ruhe, Natur und dennoch eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Insel Rügen.

Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen mit Unterstützung im Alltag oder eine Kombination aus Eigenbedarf und Vermietung.

Das freistehende Einfamilienhaus in Massivbauweise wurde im Jahr 2001 fertiggestellt und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Hauptwohnung bietet ca. 150 qm Wohnfläche mit einem durchdachten Grundriss, hellen Räumen und direkten Zugang zur großzügigen Süd-West-Terrasse. Hier können Sie den weitläufigen Blick in den Garten und die Natur sowie die Ruhe der ländlichen Umgebung genießen.

Zur Hauptwohnung gehört zusätzlich ein großzügig ausgebauter Spitzboden (ca. 30 qm), der über die gesamte Länge des Hauses verläuft. Der Bereich ist begehbar mit Stehhöhe und verfügt über Strom, Heizung und TV-Anschluss, so dass er sich ideal als Hobby-, Arbeits-, Spiel- oder Kreativ oder auch als zusätzlicher Aufbewahrungsbereich nutzen lässt.

Die separate Einliegerwohnung mit ca. 65 qm Wohnfläche verfügt über einen eigenen Eingang und eine eigene Terrasse. Sie bietet viele Möglichkeiten: ideal für erwachsene Kinder, Eltern oder Gäste und ebenso gut geeignet für eine Person, die im Alltag unterstützt - zum Beispiel bei Betreuung, Haushalt oder Pflege. Alternativ kann die Einliegerwohnung sehr gut langfristig oder als Ferienunterkunft genutzt werden.

Der voll unterkellerte Bereich (ca. 110 qm Nutzfläche) umfasst eine Doppelgarage, Werkstatt- und Hobbyräume sowie einen Saunabereich mit Ruhezone. Damit entsteht zusätzlicher Raum für Hobbys, Wellness und praktische Aufbewahrung.

Das gesamte Anwesen wurde fortlaufend werterhaltend modernisiert und renoviert.

Das große Grundstück mit ca. 2235 qm bietet viel Platz zum Gestalten, für Kinder, Haustiere, Gemüse- und Obstanbau oder einfach zum Entspannen.

## Ausstattung

- \* Massivbauweise (Porenbeton 35,5cm), gepflegter Gesamtzustand
- \* Abgewalmtes Satteldach mit glasierten Tonziegeln
- \* voll unterkellert (WU-Stahlbeton) mit Doppelgarage, Werkstatt, Hobbyräumen und Saunabereich
- \* Hauptwohnung ca. 150 qm, Einliegerwohnung ca. 65 qm, unsgesamt ca. 220 qm WF
- \* ausgebautes Dachgeschoss über die gesamte Hauslänge mit Stehhöhe, Strom, Heizung und TV-Anschluss
- \* große , sonnige Terrasse an der Hauptwohnung (Süd-West-Ausrichtung)
- \* weitere Terrasse an der Einliegerwohnung mit schönem weitläufigen Ausblick
- \* helle Räume mit großen Fenstern, zum Teil bodentief
- \* Rollläden an allen Fenstern
- \* Kaminofen im Wohnbereich (8KW)
- \* Fußbodenheizung in ausgewählten Bereichen (z.B. Küche, Flur, Bad, Gäste-WC)

- \* moderne Einbauküchen mit Elektrogeräten
- \* Bodenbeläge: Vinyl, Fliesen, Laminat, Textil
- \* Ölzentralheizung, Verbrauchsausweis, Energieeffizienzklasse C
- \* Vollbiologische Kläranlage
- \* Regenwasser- Zisterne (ca. 8000 Liter) zur Gartenbewässerung
- \* Starkstromanschlüsse im Haus und im Außenbereich
- \* Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- \* stets durchgeführte werterhaltende Modernisierungen und Renovierungen (Fußböden, Bad, Fassade, Terrassen sowie Malerarbeiten)

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Da es sich um eine hochwertige Immobilie handelt, bitten wir um Verständnis, dass wir vorrangig mit Interessenten ins Gespräch gehen, für die der genannte Kaufpreis finanziell gut darstellbar ist. Besichtigungstermine erfolgen nach kurzer vorheriger Abstimmung zur Finanzierung (z.B. Finanzierungsbestätigung der Bank oder Eigenkapitalnachweis. Finanzierungsnachweis.

Der Verkauf erfolgt derzeit direkt durch den Eigentümer, für Käufer fällt keine Maklerprovision an.

Ein Eigentümerwechsel kann kurzfristig erfolgen.

Wenn Sie ein großzügiges Zuhause mit besonderen Details suchen, laden wir Sie herzlich zu einer Besichtigung ein. vielleicht ist es genau das, was Sie bisher vermisst haben. Lassen Sie sich überraschen - wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

## Lage

Das Haus liegt in Kniepow, einem Ortsteil von Garz auf Rügen, in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet Kniepower See und Katharinenteich. Direkt vor der Haustür beginnen Wald- und Wanderwege, die zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren einladen. In der Umgebung bestehen mit Genehmigung zudem gute Möglichkeiten zum Angeln - ideal für alle, die Wasser und Natur aktiv genießen möchten.

Durch die geringe Lichtverschmutzung ist der Sternenhimmel in klaren Nächten besonders eindrucksvoll und macht den Standort auch für Natur- und Himmelsbeobachter sehr attraktiv.

Trotz der ruhigen, ländlichen Lage ist die Versorgung sehr gut: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Krankenhäuser und Kliniken, Apotheken, Banken, verschiedene Angebote wie Friseur-, Kosmetik- und Nagelstudios, Kitas und Schulen befinden sich in Garz, Bergen, Samtens und Stralsund und sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. In Bergen steht zusätzlich ein neues Schwimmbad zur Verfügung, das sich insbesondere für Familien und sportliche Schwimmer anbietet.

Auch die größeren Ostseebäder wie Binz, Prora, Baabe oder Göhren sind mit etwa einer halben Stunde schnell erreichbar, so dass Sie Strand und touristische Angebote nutzen können, ohne auf die entspannte Wohnlage verzichten zu müssen.

Für Freizeit und Sport stehen u.a. ein Golfplatz (3 km), Yachthäfen sowie Naturstrände und Seen im Umkreis von bis zu 10km zur Verfügung.

Damit verbindet die Immobilie naturnahes Wohnen mit vielen Möglichkeiten

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Haupteingang & Garagenzufahrt

# Exposé - Galerie



Süd-Ostseite



Rückseite der Immobilie

# Exposé - Galerie



sonnige Süd-West Terrasse



Ausblick Süd-West-Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Zugang Terrasse



Wohnzimmer Hauptwohnung

# Exposé - Galerie

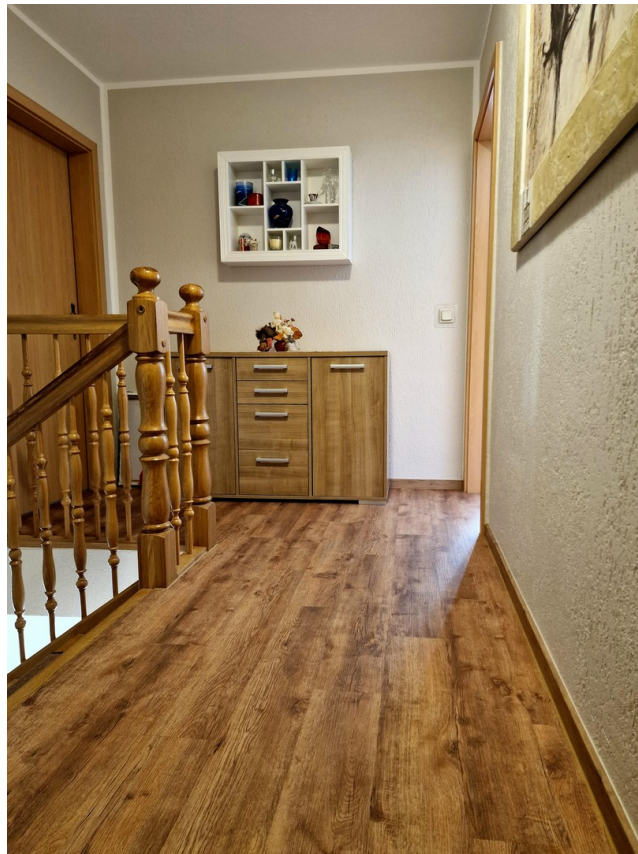


Flurbereich Hauptwohnung



großzügige helle Küche

# Exposé - Galerie



Flurbereich zu den 3 SZ



Wannenbad mit großer Dusche

# Exposé - Galerie



ausgebauter Spitzbogen



Luftaufnahme der Immobilie

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung mit Terrasse



Wohnzimmer Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Küche Einliegerwohnung



Schlafzimmer ELW

# Exposé - Galerie



Hobbyraum, Tür zur Sauna



Sauna

# Exposé - Galerie



Ruheoasen im eigenen Garten

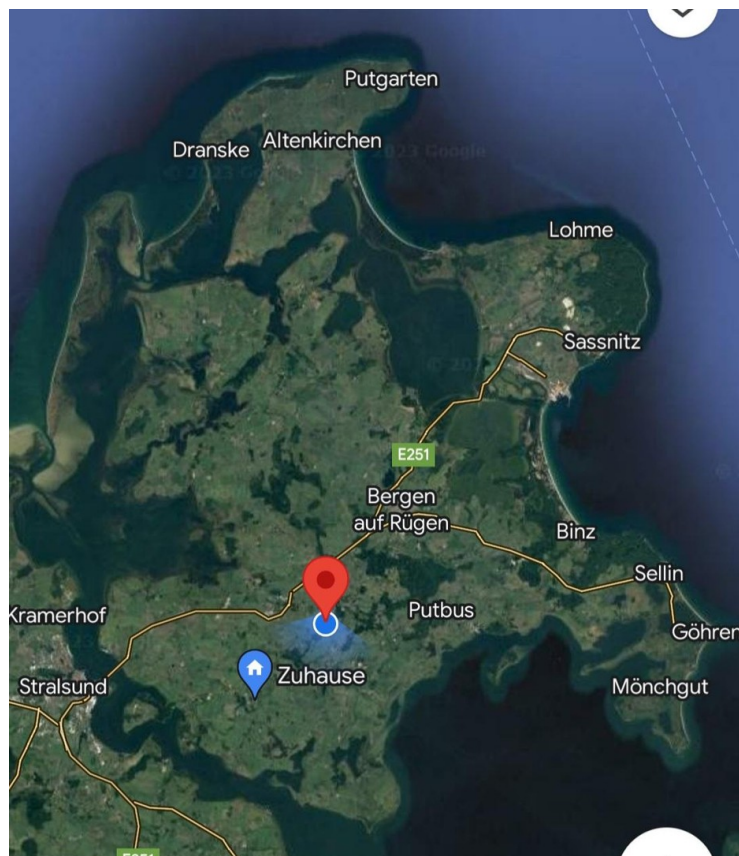


Ausblick Nord-West

# Exposé - Galerie



Nordausblick



Lage auf der Insel Rügen

# Exposé - Galerie



NSG Kniepower See + Wanderweg



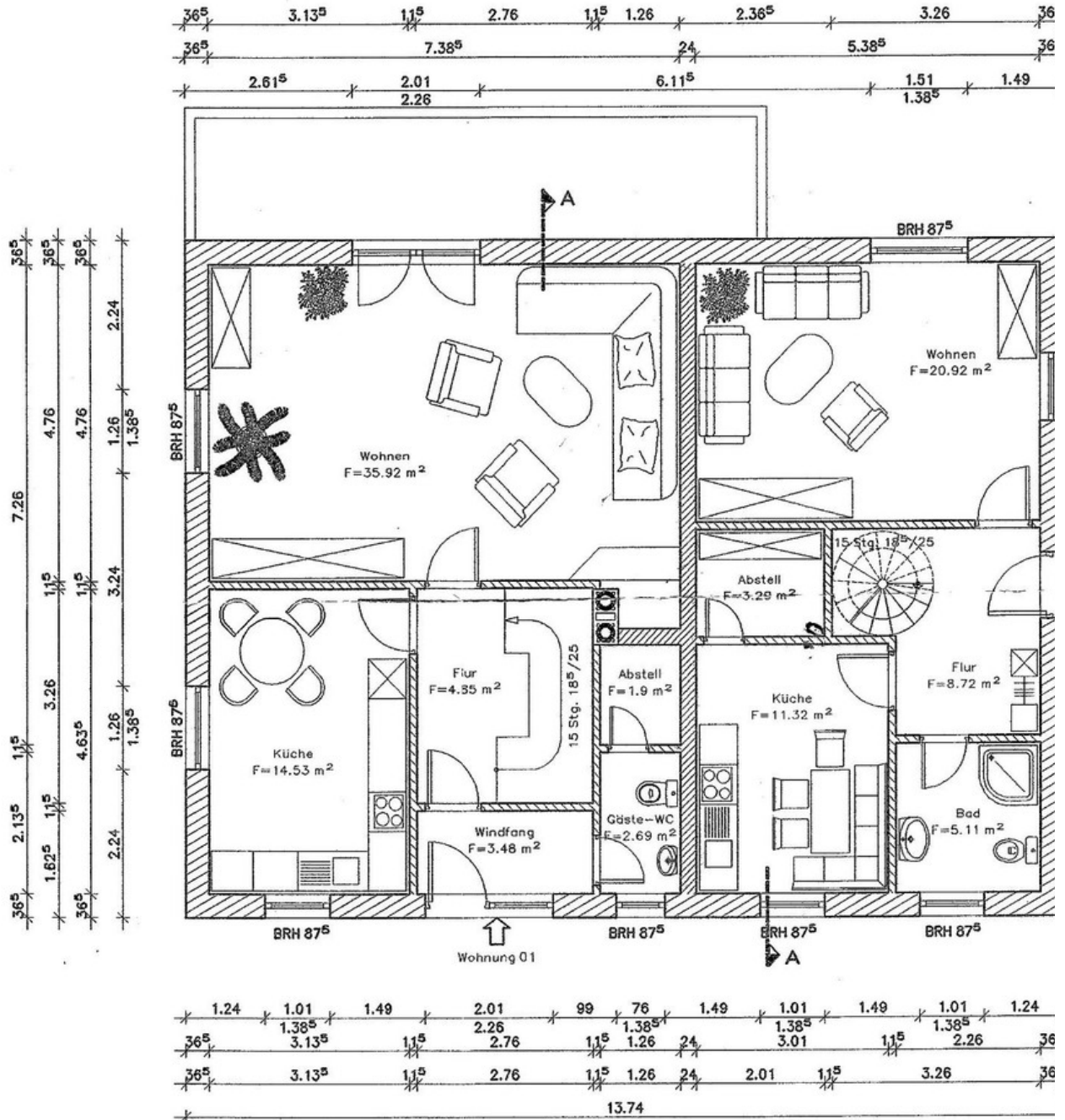
malerische Naturstrände



wunderschöne Steilküsten

# Exposé - Grundrisse

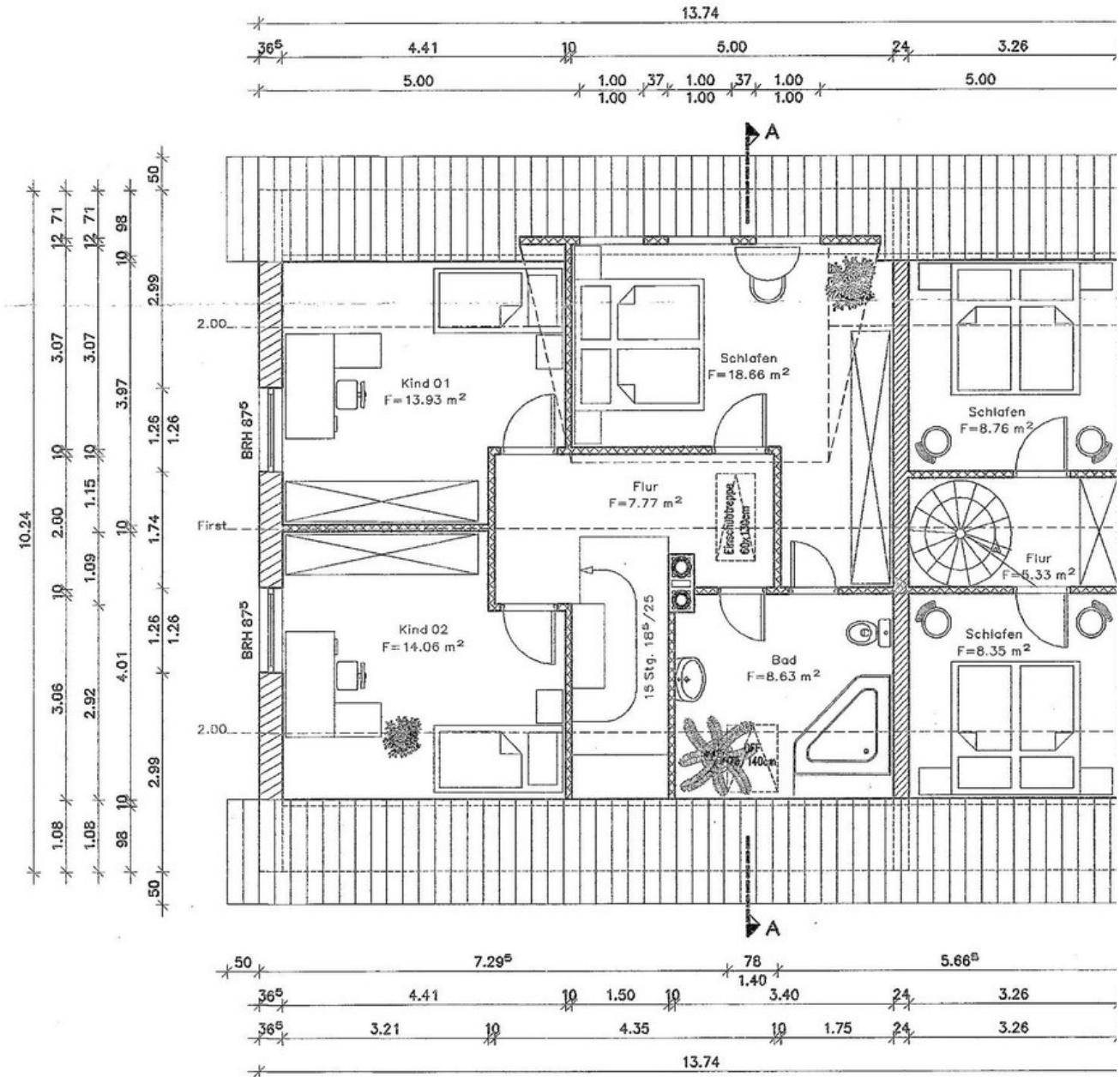
## Erdgeschoß



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

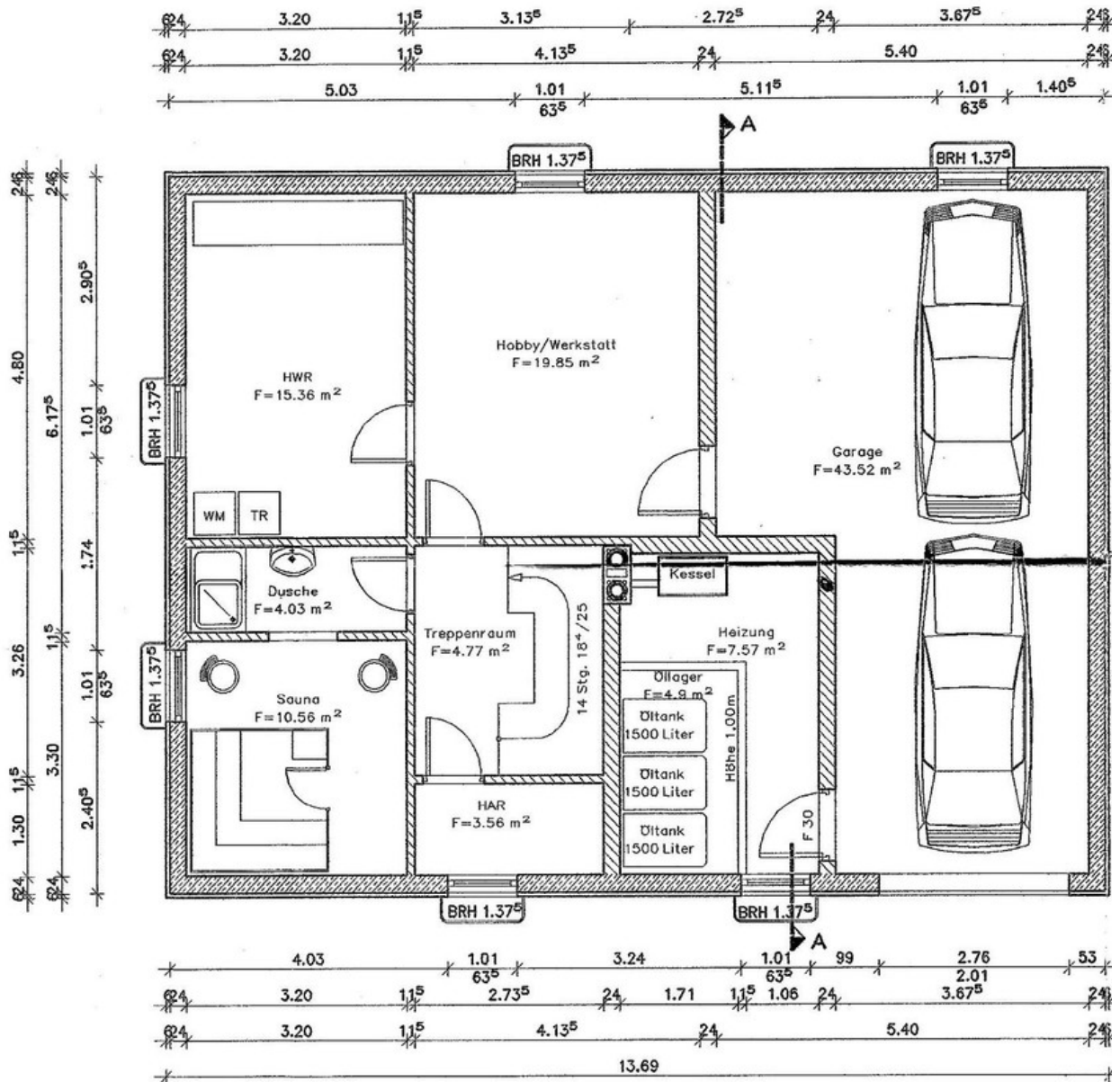
## Dachgeschoß



2. Geschoss

# Exposé - Grundrisse

## Kellergeschoß



Vollunterkellerung

# Exposé - Anhänge

1. Auszug Energieausweis S1
2. Auszug Energieausweis S3

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

Gültig bis: 20.05.2033

Registriernummer: MV-2023-004553394

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Kniepow 4A 18574 Garz		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2001		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2001		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	310	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl ( <input type="checkbox"/> )		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl ( <input type="checkbox"/> )		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

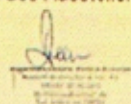
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Petra Freese  
Ing.-Büro  
Rudolf-Breitscheid-Straße 41  
18437 Stralsund

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 20.05.2023

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

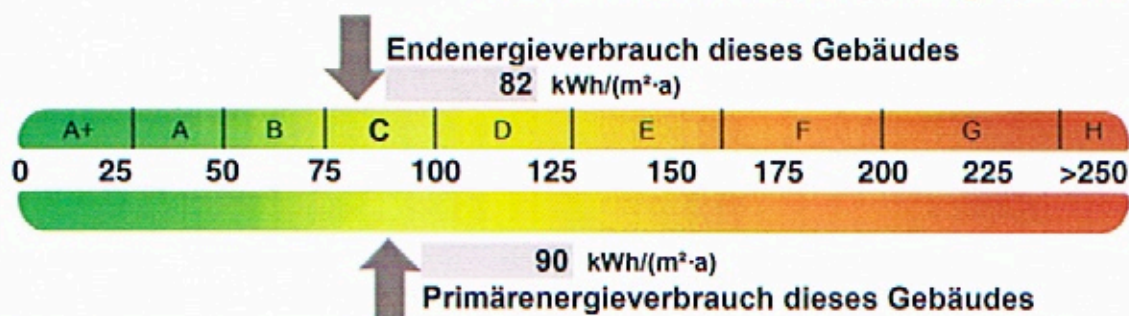
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: MV-2023-004553394

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 25,33 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

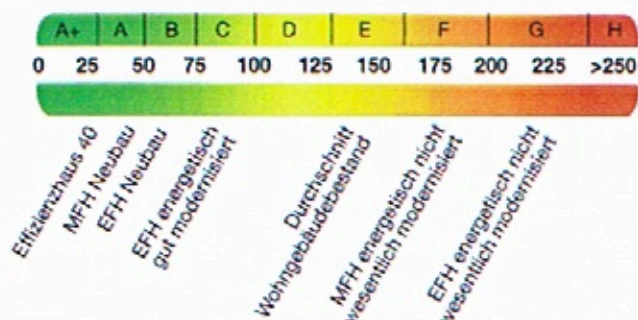
82 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
von	bis						
22.01.2019	07.04.2020	Heizöl	1,1	33.000	2.228	30.772	1,08
08.04.2020	07.12.2020	Heizöl	1,1	10.000	2.228	7.772	1,04
08.12.2020	23.09.2021	Heizöl	1,1	20.560	2.228	18.332	1,04
24.09.2021	28.07.2022	Heizöl	1,1	21.000	2.228	18.772	1,06

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus